

30 000

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE



COUR D'APPEL DE COMMERCE D'ABIDJAN

**AUDIENCE PUBLIQUE DU 24 JUILLET 2019**

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

L'an deux mil dix-neuf ;  
Et le vingt quatre juillet ;

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES  
du 24/07/2019

Nous, **madame N'DRI AMON Pauline** Vice-président, déléguée dans les fonctions de Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé en notre Cabinet sis à Cocody les Deux-Plateaux ;

RG N°2424/2019

Assistée de **Maître KEITA NETENIN** Greffier ;

Affaire :

LA SOCIETE SIFCACOOP S.A  
(SCPA N'GOAN ASMAN & ASSOCIES)

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit dans la cause entre :

Contre

LA SOCIETE GLS CATERING S.A  
(GUIRO & ASSOCIES)

**La Société SIFCACOOP**, Société Anonyme au capital de 10.200.000.000 F CFA, ayant son siège social à Abidjan-Treichville, Rue des Thoniers, représentée par son Directeur Général, **Monsieur SILUE BALOBA**, 01 BP 1247 Abidjan 01 ;

DECISION

CONTRADICTOIRE

Déclarons recevable l'action de la société SIFCACOOP ;

L'y disons bien fondée ;

Constatons la résiliation du bail à usage professionnel la liant à la défenderesse ;

Ordonnons, en conséquence, l'expulsion de la société GLS CATERING des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Déboutons la société GLS CATERING en sa demande tendant à lui accorder un délai pour partir des lieux loués ;

Condamnons la société GLS CATERING aux dépens

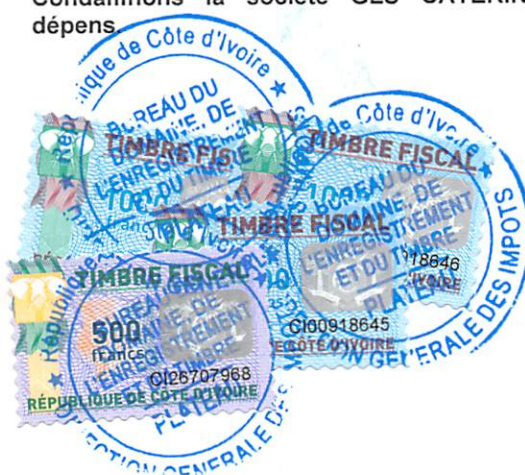
Laquelle a élu domicile à la **SCPA N'GOAN, ASMAN & Associés**, Avocats à la Cour d'Appel d'Abidjan, demeurant au Plateau, Rue Alphonse Daudet, Immeuble Aniaman Bat A 10è Etage, Porte 10, 01 BP 3361 Abidjan 01, Tél : 20 21 90 00/ 01 ;

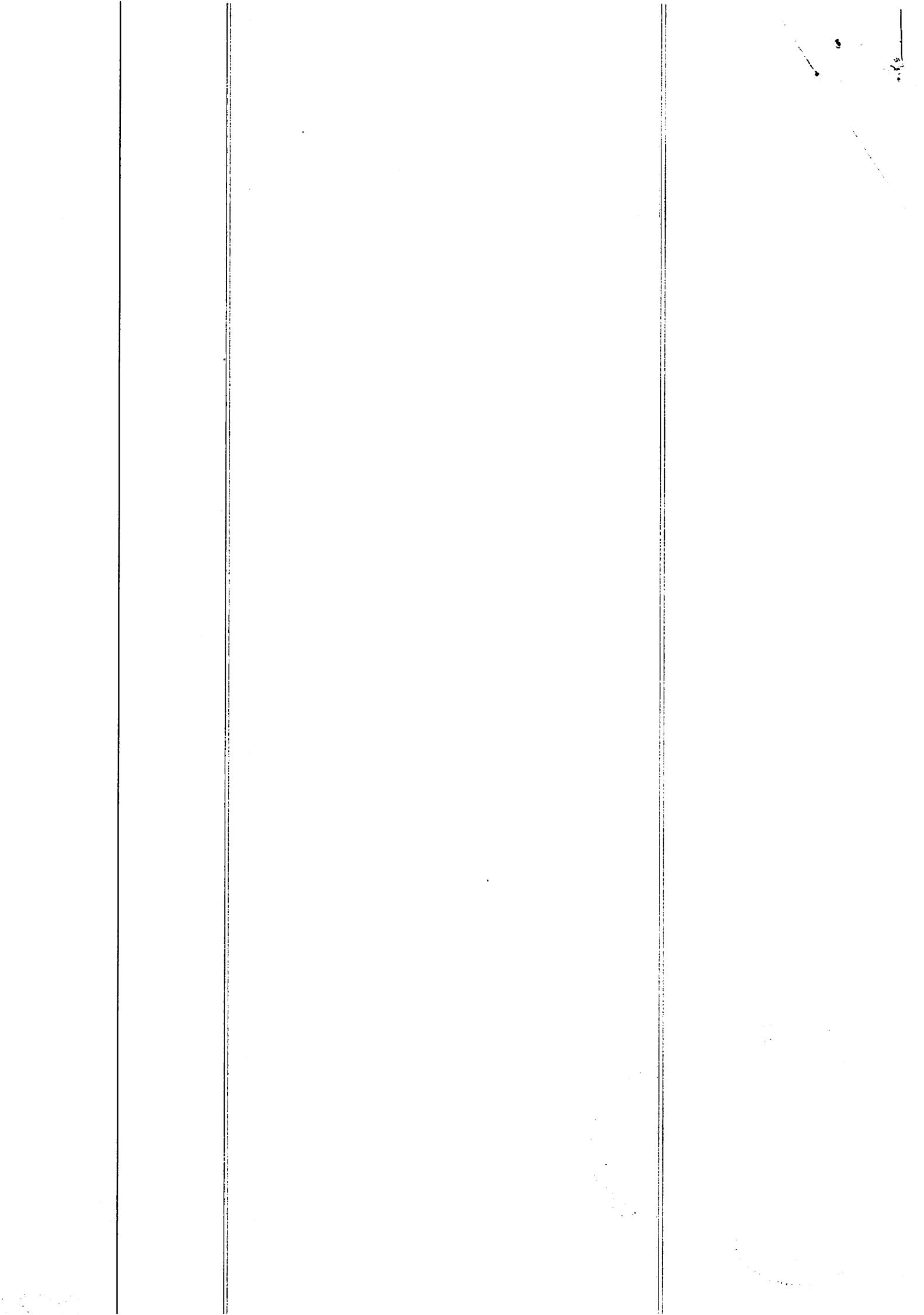
Demanderesse

D'une part ;

**La Société GLS CATERING**, Société Anonyme ayant son siège social à Abidjan Rue des Galions, Zone portuaire de Treichville, Bâtiment SIFCACOOP, 18 BP 3203 Abidjan 18, Tél : 21 24 37 88, Fax : 21 24 38 45, représentée par **Monsieur DIOMANDE MOUSSA**, son Directeur Général ;

Laquelle a élu domicile au **cabinet GUIRO & ASSOCIES**, Avocats à la Cour, Cocody, Boulevard de France, Immeuble APPY, 2<sup>ème</sup> étage, Tél : 22 44 39 03, 08 BP 1256 Abidjan 08 ;





Défenderesse

D'autre part ;

### **LES FAITS**

Par exploit du 19 juin 2019, la société SIFCACOOP, a fait servir assignation à la société GLS CATERING, d'avoir à comparaître le mercredi 03 juillet 2019 par devant le Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan statuant en matière de référé aux fins de voir prononcer la résiliation du bail à usage professionnel liant les parties, ordonner l'expulsion de la défenderesse des lieux qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef et la condamner aux entiers dépens de l'instance ;

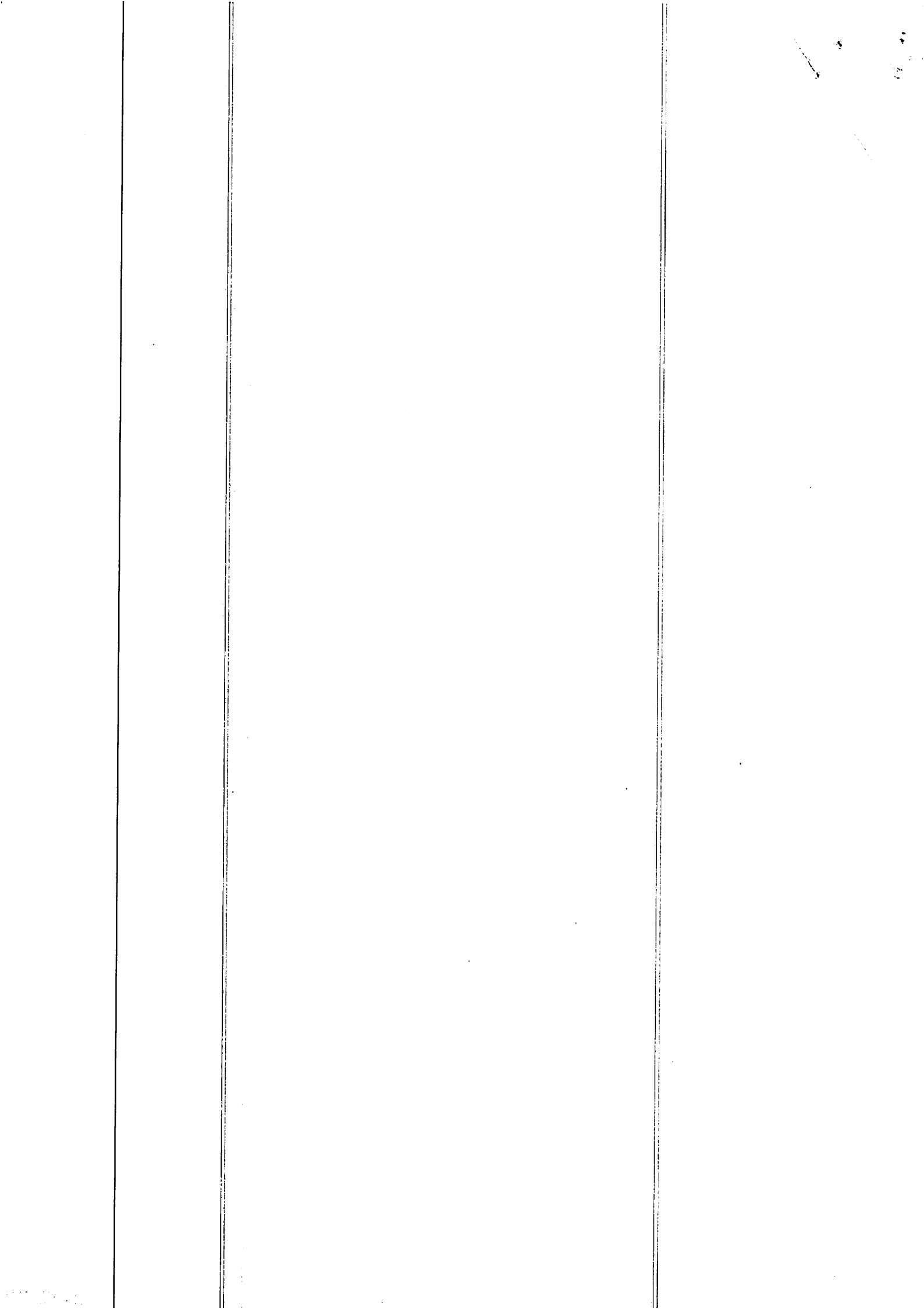
La société SIFCACOOP a donné à bail un local à usage professionnel à la société GLS CATERING en vertu de contrat de bail à usage professionnel conclus par écrit depuis courant année 2007 ;

Le loyer fixé initialement à trois millions (3.000.000) francs CFA par trimestre a été ramené à un million (1.000.000) de francs CFA par trimestre depuis juillet 2008.

Cependant, faute pour la société GLS CATERING de respecter ses obligations contractuelles à l'égard de son bailleur en s'acquittant convenablement du loyer, reste lui devoir à ce jour, la somme de vingt millions huit cent dix mille (20.810.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés qui se décomposent comme suit :

- Acompte de 15% sur le loyer du quatrième trimestre 2017 : 360.000 FCFA ;
- Acompte de 15% sur le loyer du troisième trimestre 2010 : 450.000 FCFA ;
- Le solde des quatre trimestres de l'année 2017 : 12.000.000 FCFA ;
- Arriérés de loyers des mois de juillet 2018 à juin 2018 : 1.000.000 FCFA ;
- Arriérés de loyers des mois d'avril 2019 à juin 2019 : 1.000.000 FCFA ;

Toutes les relances amiables entreprises par la société SIFCACOOP auprès de la société GLS CATERING en vue



du paiement de sa créance de loyer sont demeurées infructueuses ;

En application de l'article 133 de l'acte uniforme relatif au droit commercial Général, la société SIFCACOOP lui a servi une mise en demeure d'avoir à régler ses arriérés de loyers par courrier en date du 03 mai 2019 réceptionné le 06 mai 2019 qui est resté sans suite, de sorte qu'à ce jour, sa dette de loyer demeure ;

La demanderesse estime que les conditions de l'article 133 de l'acte uniforme visé ci-dessus étant réunies en l'espèce, elle sollicite que le Tribunal fasse droit à sa demande ;

En réplique, la société GLS CATERING, bien que confirmant les affirmations de sa bailleuse, justifie sous la plume de son conseil le non-paiement des loyers échus par des difficultés financières qu'elle rencontrerait avant de demander qu'il lui soit accordé un délai pour trouver un autre local ou stocker son matériel pour partir des lieux loués ;

### **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

### **SUR LE CARACTERE DE LA DECISION**

La défenderesse a été assignée à son siège social, elle a conclu ;

Sa connaissance de la présente procédure est avérée ;  
Il convient de rendre une décision contradictoire ;

### **SUR LA RECEVABILITE DE L'ACTION**

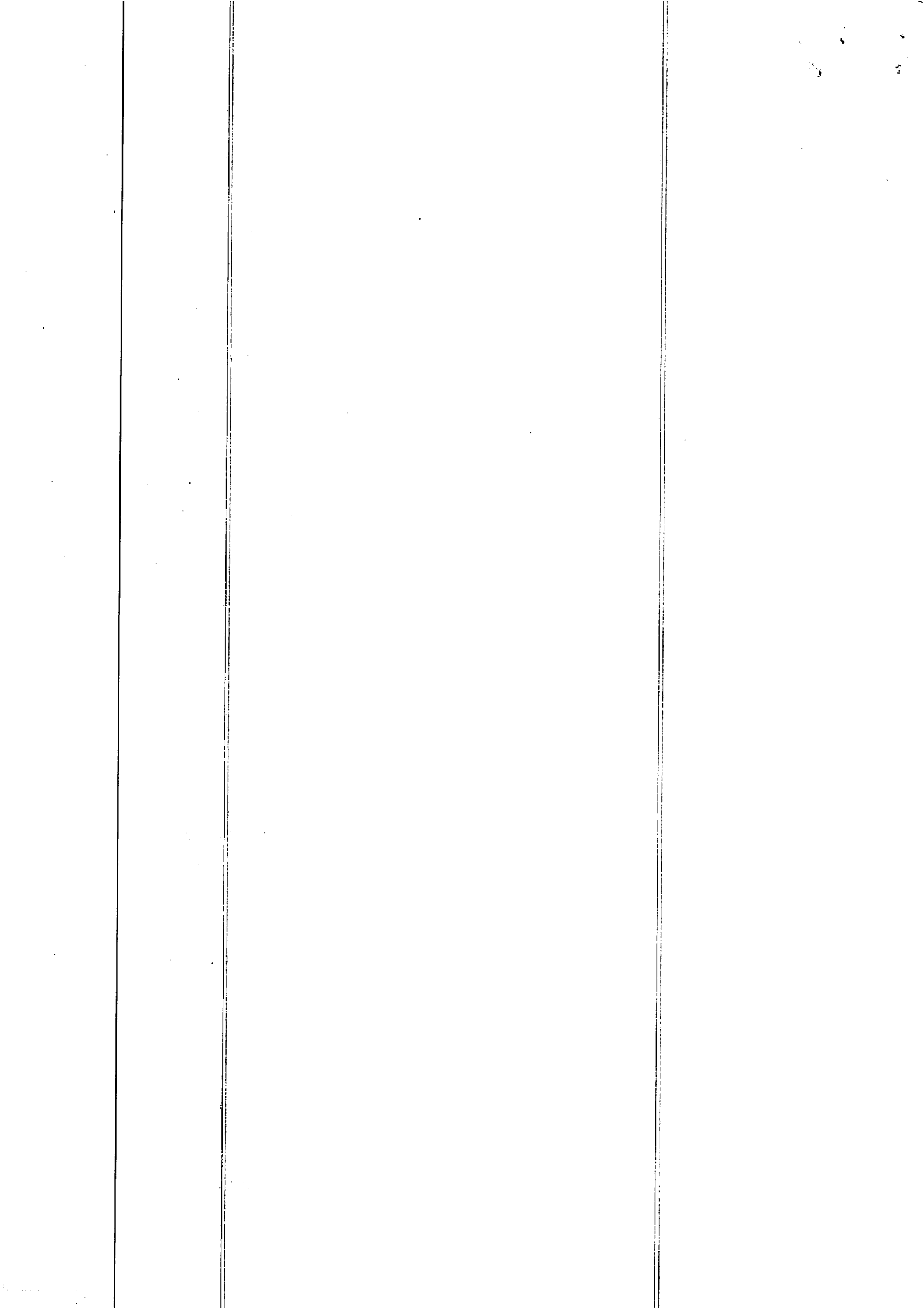
L'action de la société SIFCACOOP a été introduite conformément à la loi ;

Il y a lieu de la déclarer recevable

### **AU FOND**

### **SUR LA RESILIATION DU BAIL ET L'EXPULSION DU PRENEUR**

La société SIFCACOOP sollicite que la juridiction de



céans prononce la résiliation du bail à usage professionnel liant les parties et ordonne l'expulsion de la société GLS CATERING des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef pour non-paiement de loyer ;

La société GLS CATERING ne s'y oppose pas toutefois, elle demande qu'il lui soit accordé un délai pour trouver un local pour stocker son matériel avant de partir des lieux ;

Il résulte de l'article 133 alinéas 1,2, 3 et 4 de l'Acte Uniforme OHADA relatif au Droit Commercial Général que « le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation ;

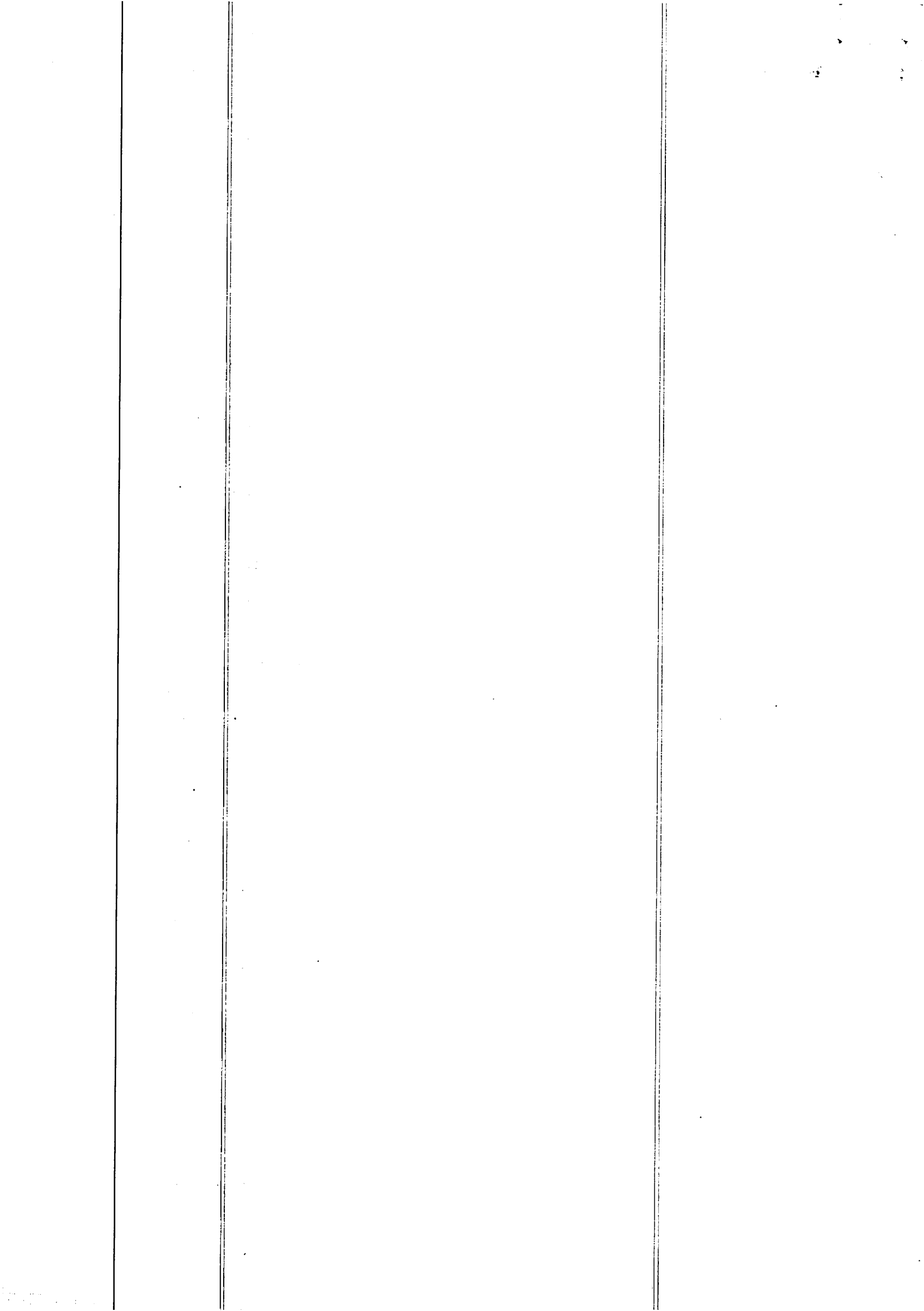
La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire ;

A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et tout occupant de son chef ;

Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit. La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail, prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visée aux alinéas précédents. » ;

Il ressort de ces alinéas de l'article 133 de l'Acte Uniforme susvisé que la juridiction compétente ne peut prononcer ou constater la résiliation d'un bail à usage professionnel et l'expulsion du preneur des lieux loués que si l'une des parties cocontractantes ne respecte pas les clauses et conditions du bail, lorsque ce n'est pas le cas, le moyen tiré de la violation de l'article précité est inopérant ;

Et lorsque c'est le preneur qui ne respecte pas les conditions du bail, le bailleur qui est le titulaire de l'action





en résiliation dans cette hypothèse, doit nécessairement saisir la juridiction compétente aux fins de résiliation du bail et en expulsion après avoir servi au preneur une mise en demeure préalablement à l'exercice de l'action ;

Cette mise en demeure préalable à l'action en résiliation du bail est strictement imposée par le texte suscité sous peine d'irrecevabilité de la demande ;

Elle est faite par voie d'huissier de justice ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire ;

Elle doit être régulière ; c'est-à-dire contenir les mentions requises à l'article 133 suscité à savoir la reproduction des clauses et conditions du bail violées ;

En l'espèce, il est constant comme ressortant des pièces et productions du dossier que la société GLS CATERING occupe un magasin du demandeur suivant un bail à usage professionnel moyennant un loyer initial trimestriel fixé à la somme de 3.000.000 francs CFA en 2007 revu à la baisse à 1.000.000 FCFA par trimestre depuis courant année 2008 ;

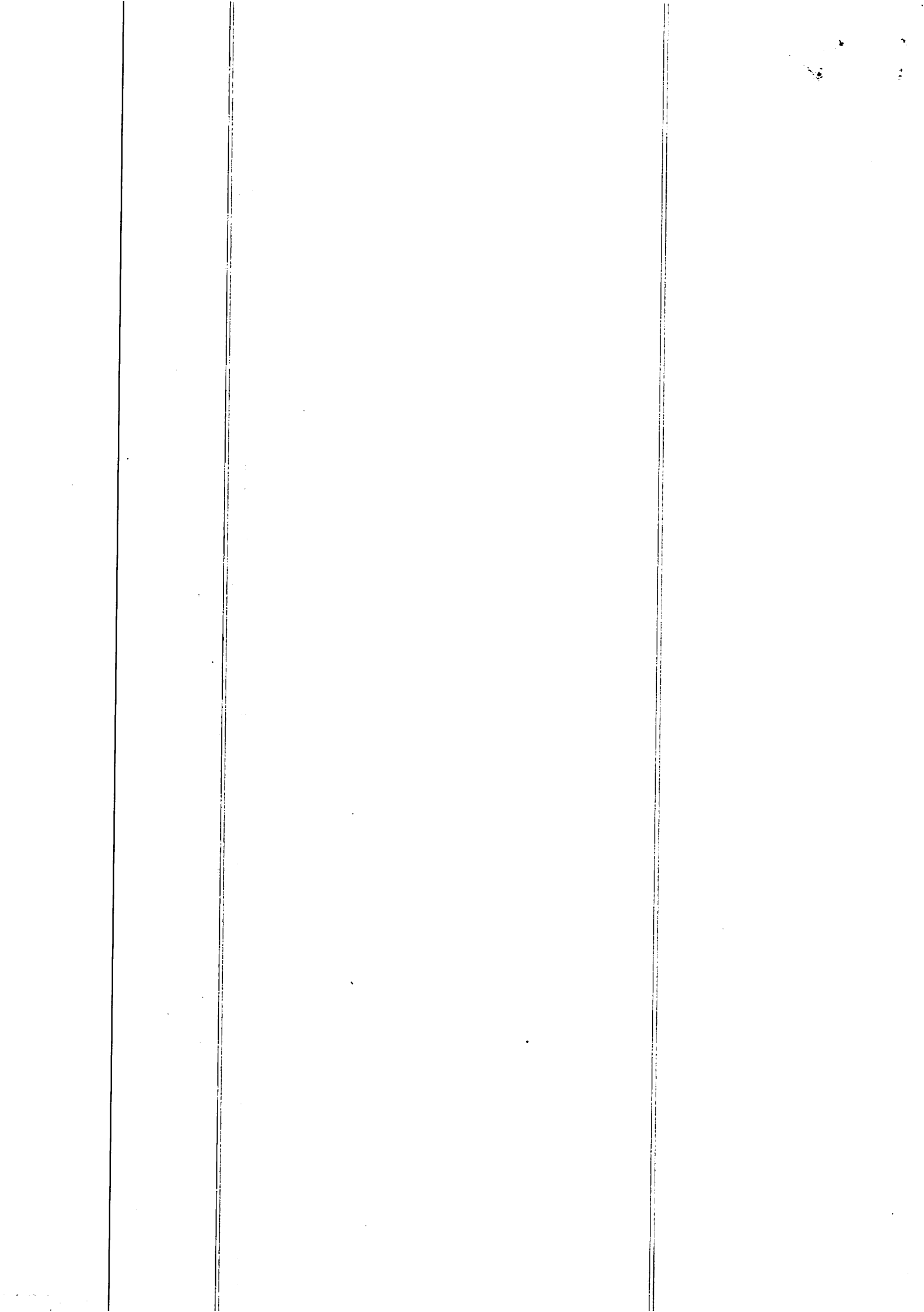
Toutefois, il n'est pas contesté que ne s'acquittant pas régulièrement du loyer, la société GLS CATERING reste devoir à ce jour la somme de 20.810.000 francs CFA au titre des loyers échus et impayés ;

Il est non moins constant que les démarches amiables entreprises par la demanderesse ainsi que la mise en demeure qui a été servie à la société GLS CATERING par courrier en date du 03 mai 2019 remis le 06 mai 2019, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, sous peine de résiliation du bail et d'expulsion sont demeurées infructueuses ;

En outre, le contrat de bail liant les parties stipule en son article 06, une clause résolutoire de plein droit ;

Dès lors, les conditions de la résiliation prescrites par l'article 133 de l'Acte Uniforme visé ci-dessus sont réunies en l'espèce ;

Il convient par conséquent, de constater la résiliation du bail à usage professionnel liant les parties et d'ordonner



en conséquence, l'expulsion de la société GLS CATERING des lieux qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;

**SUR LA DEMANDE DE DELAI DE GRACE SOLLICITEE  
PAR LA SOCIETE GLS POUR PARTIR DES LIEUX**

La société GLS CATERING sollicite que la juridiction de céans lui accorde un délai pour trouver un local ou stocker son matériel avant de partir des lieux d'où elle a été expulsée ;

Il est acquis que le Juge des référés juge de l'urgence et du provisoire, peut prendre toute mesure pour prévenir un préjudice imminent ;

Toutefois, en l'espèce, la mesure sollicitée par la société GLS CATERING tend à suspendre l'exécution de la décision d'expulsion rendue ;

Ainsi, accorder une telle mesure, c'est suspendre l'exécution immédiate de la décision ordonnant son expulsion ;

Or, la juridiction de céans ne peut prendre une telle mesure ;

Il convient de rejeter la demande de la société GLS CATERING ;

**SUR LES DEPENS**

La défenderesse succombe à l'instance ;  
Il y a lieu de le condamner aux dépens ;

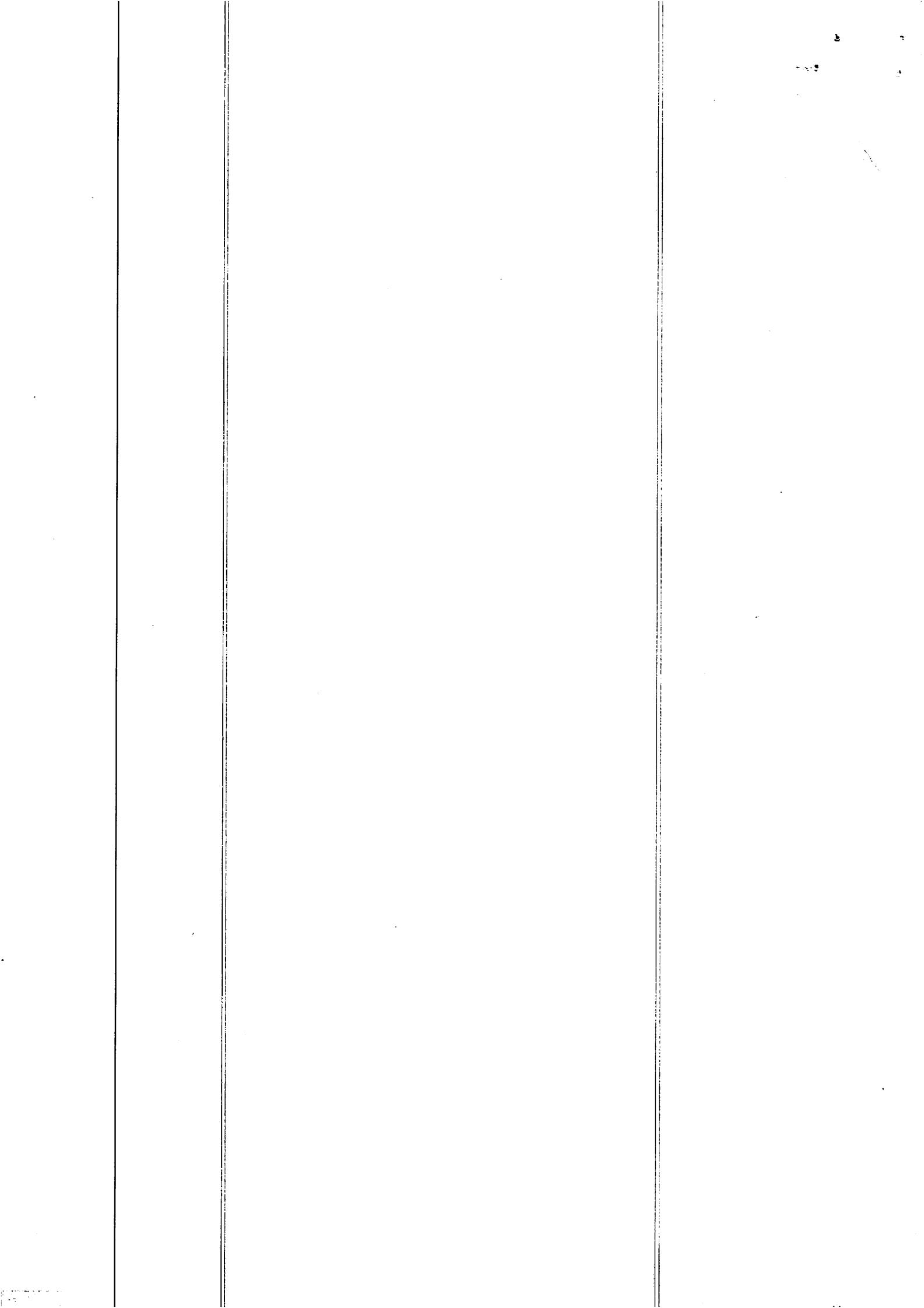
**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement en matière de référé et en premier ressort ;

Déclarons recevable l'action de la société SIFCACOOP ;

L'y disons bien fondée ;

Constatons la résiliation du bail à usage professionnel la liant à la défenderesse ;



Ordonnons, en conséquence, l'expulsion de la société GLS CATERING des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Déboutons la société GLS CATERING en sa demande tendant à lui accorder un délai pour partir des lieux loués ;

Condamnons la société GLS CATERING aux dépens.

Ainsi fait jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus ;

**ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER**



N° 000: 0339757

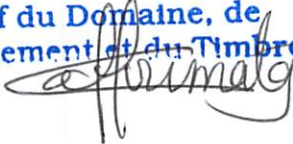
D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 26 AOUT 2019  
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 64  
N° 1339 Bord 505/14

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre



2014

10/10/14

10/10/14

10/10/14

10/10/14

10/10/14

10/10/14

10/10/14

10/10/14

10/10/14

10/10/14

10/10/14

10/10/14

10/10/14

10/10/14

10/10/14

10/10/14

10/10/14

10/10/14

10/10/14